



UAECD
Catastro Bogotá

RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL –UAECD–

En ejercicio de sus atribuciones legales, reglamentarias y estatutarias, en especial, las contenidas en el numeral 23 del artículo 16 del Acuerdo 004 de 2021, expedido por el Consejo Directivo de la UAECD y el artículo 7 del Decreto Distrital 803 de 2018, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 establece que *“Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”*.

Que el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determinó que *“las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y el espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones”*.

Que a través del Acuerdo 118 de 2003 se establecieron las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en el Distrito Capital.

Que a través de los Acuerdos 352 de 2008 y 682 de 2017 se introdujeron algunas modificaciones al Acuerdo 118 de 2003 en lo relacionado con la participación en plusvalía derivada de la acción urbanística del Distrito Capital, respecto de su hecho generador, determinación, exigibilidad y recaudo.

Que mediante el Decreto Distrital 790 de 2017 se compilaron las normas de los Acuerdos 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017.

Que mediante el Decreto Distrital 803 de 2018 se definieron los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía en el Distrito Capital.

Que según el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018 *“Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, la Alcaldía Mayor, a través de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- que establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas”*.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 2 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Que el artículo 7 ídem, otorga a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la competencia para “(...) liquidar el efecto plusvalía causado por metro cuadrado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicar las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Distrital (...)”.

Que por medio del Decreto Distrital 452, del 23 de diciembre de 2008, se adoptó el Plan Parcial “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy.

Que, de conformidad a lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución 0884 del 28 de junio de 2011, “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial La Pampa, y se determina el monto de la Participación en plusvalía”

Que el artículo 2 del Decreto Distrital 452 de 2008, establece la delimitación y el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, de la siguiente manera:

“(...

LOCALIZACIÓN	LIMITE
Nor - Occidente	Av. Ciudad de Cali
Nor - Oriente	Urbanización Santa Catalina I y II Sector
Sur - Oriente	Urbanización Ciudad Urbisa
Sur - Occidente	Desarrollo Lagos de Castilla, Humedal de Techo, Predio M.I. 050S-40423074 y, Predio Bosconia

Parágrafo 1º. El ámbito de aplicación del presente Plan Parcial corresponde a los predios relacionados en la Resolución de viabilidad No. 0869 del 01 de noviembre de 2007, artículo 1º, los cuales están incluidos en el Plano No.1, denominado "Estructura del Plan Parcial", a escala 1:1.000, que forma parte integral del presente Decreto, y que de acuerdo con el documento técnico de soporte y la información catastral disponible, comprende los siguientes inmuebles:

No de Predio	Nomenclatura	Propietario	Matrícula Inmobiliaria	Código Catastral	Área M ² dentro del Plan	OBSERVACIONES
1	CL 11B 80 B 75	ROGELIO ARIAS CABALLERO	050 - C01460754	0065140302	3.150	Área tomada del Folio de Matrícula 50C-1460754

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 3 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

1A	CL 11B 80 B 66	RED DE TRANS ESPECIALIZADO REDETRANS LTDA.	050C01522342	OO65140305	560,27	Área total (6.672,36 M ²) tomada del área restante del folio de Matrícula 50C-1522342. (6.672,36 - 560,27= 6.112,09)
2A					6.112,09	
2	CL 11B 80 B 65	SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DISTRITAL	050C1656581	0065140305	27.038,25	Área tomada del Folio de Matrícula 50C-1656581
3	CL 11B 81C 11	GRACIELA SANTIESTEBAN GÓMEZ	050C01248576	OO65140402	17.904	Área tomada del Folio de Matrícula 50C-1248576
4	CL 11B 81A 09	PULIDO IBAÑEZ LUIS ALEJANDRO	050-01439146	OO65140403	3.036	Área tomada del Folio de Matrícula 50C-1439146
5	AK 86 11 52	CASTAÑO Y CASTAÑO S en C. (Hoy Casta Producciones & Cia S.C.S.)	050-01253024	OO65292409	13.106,30	Área tomada del Plano topográfico No K 1/1-04.
6	AK 95 11 02 IN 1	GRACIELA SANTIESTEBAN GÓMEZ	050C01241340	OO65292410	4.960	Área tomada del Folio de Matrícula 50C-1241340 (6.400 M ²) de la cual se descuentan 1.440 M ² que pertenecen a la Ronda Técnica del Humedal de Techo.
7	Av. Ciudad de Cali 11 22	ABRIL ROMERO LUZ ELENA	50S-40038202	OO65292408	13.233	Área tomada de la licencia de construcción (vencida) N° 05-4-0994 de Septiembre 7 de 2005, expedida por la Curaduría N° 4.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 4 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Parágrafo 2º. - *La delimitación y localización del Plan Parcial se encuentran detalladas en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.”*

Que el artículo 24 del Decreto Distrital 452 de 2008, establece que como consecuencia de la adopción del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, se presentan hechos generadores de participación en plusvalía, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 24. PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 432 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Acuerdo 118 de 2003, la adopción del presente Plan Parcial configura un hecho generador de plusvalía, por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo en razón a la incorporación a suelo urbano de una porción del ámbito del Plan Parcial, que bajo el marco del Acuerdo 6 de 1990 estaba clasificada como suelo suburbano de expansión, correspondiente a las unidades de gestión UG-3 y UG-4, integradas por los predios identificados con las matrículas inmobiliarias números 050C-01248576, 050C-01241340, 50S-40038202 y 050C-01253024.”.* (Subrayado fuera del texto original).

Que por medio del Decreto Distrital 205, del 31 de mayo de 2023, se adoptó la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la Localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 452 de 2008.

Que el artículo 24 del Decreto Distrital 205 de 2023, establece que como consecuencia de la adopción de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, se presentan hechos generadores de participación en plusvalía, en los siguientes términos:

“Artículo 24 - Participación en plusvalía. *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, y compilados por el Decreto Distrital 790 de 2017, como consecuencia de la adopción de la presente modificación, Sí se configura hecho generador de plusvalía para las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4 del Plan Parcial, por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad.*

Lo indicado anteriormente, debido a que el área construida propuesta con la modificación es mayor en comparación con el área construida que resulta de aplicar las disposiciones del Decreto Distrital 452 de 2008 “Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy”, tal y como lo señala el “ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 5 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

GENERADORES DE PLUSVALÍA" de fecha 16 de diciembre de 2022 elaborado por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación.

Adicionalmente, de acuerdo con lo señalado en el referenciado "ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA", con el ajuste del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” NO se configura hecho generador de participación en plusvalía como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4.”. (Subrayado fuera del texto original).

Que la adopción del plan parcial mediante el Decreto 452 de 2008 y su modificación mediante el Decreto 205 de 2023 en resumen tienen hechos generadores diferentes así:

	Decreto Distrital 452 de 2008	Decreto Distrital 205 de 2023
Hecho generador	Para las Unidades de Gestión Urbanística 3 y 4 por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo en razón a la incorporación a suelo urbano de una porción del ámbito del Plan Parcial, que bajo el marco del Acuerdo 6 de 1990 estaba clasificada como suelo suburbano de expansión.	Para las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4 del Plan Parcial, por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

Que mediante el radicado SDP 2-2024-70221 del 5 de diciembre de 2024 y radicado UAECD 2024ER30035 del 05 de diciembre de 2024, la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a esta Unidad, adelantar el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”.

Que el día 5 de junio de 2025 se llevó a cabo la sesión del Comité de Cálculo de Efecto Plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para la revisión y aprobación interna del cálculo del efecto plusvalía del referido plan parcial de Desarrollo.

Que el día 6 de abril de 2025, se adelantó de manera virtual la sesión única de revisión y presentación del cálculo de efecto plusvalía del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, conforme con lo dispuesto en el inciso

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 6 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

3º del artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, con participación de la Secretaría Distrital de Planeación y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como consta en el Acta No. 004-2025.

Que el día 11 de junio de 2025, la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional mediante correo electrónico manifestó que, “(...) Luego de revisar el estudio, desde la SDP no tenemos observaciones adicionales y se acepta el cálculo.”. De tal manera, se tiene que la Secretaría Distrital de Planeación aceptó el cálculo del efecto plusvalía presentado por esta Unidad.

Que mediante oficio 2025EE38361, del día 11 de agosto de 2025, la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, solicito a la Secretaria Distrital de Planeación pronunciamiento con relación a la vigencia de la liquidación del efecto plusvalía realizada por la Secretaria Distrital de Planeación por medio de la Resolución 0884 del 28 de junio de 2011 y los efectos jurídicos que se generarían como consecuencia de que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital expida una nueva liquidación del efecto plusvalía, presentando la consulta así:

“1) Que pasaría con la vigencia de la liquidación del efecto plusvalía realizada por la Secretaria Distrital de Planeación por medio de la Resolución 0884 del 28 de junio de 2011, teniendo en cuenta la modificación Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, adoptada por medio del Decreto Distrital 205 del 31 de mayo de 2023, modificación que presentan hechos generadores de participación en plusvalía según los cuales esta Unidad debe realizar una nueva liquidación del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”; teniendo presente que los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias números 50C-1460754, 50C-1248576 y 50C1241340 quedarían con dos actos administrativos que tratan el mismo tema.

2) De conformidad con lo anterior, es importante que se aclara cuál de los dos actos administrativos se tomara como referencia para la generación de los respectivos recibos de pago.”

Que mediante oficio 2025EE42993, del día 04 de septiembre de 2025, la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, reitero a la Distrital de Planeación la solicitud realizada por medio del oficio 2025EE38361, del día 11 de agosto de 2025.

Que mediante el radicado SDP 2-2025-50643 del 17 de septiembre de 2025 y radicado UAECD 2025ER17935 del 17 de septiembre de 2025, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación manifestó que, “(...)Es importante resaltar que un estudio NO exime o anula al otro, ya que se considera que se están evaluando dos hechos generadores completamente distintos, toda vez que el primero de estos se refiere a la adopción de la totalidad del área del plan parcial (Decreto Distrital 452 de 2008), mientras que el segundo corresponde a la modificación de algunas condiciones específicas respecto al adoptado (Decreto 205 de 2023). Por lo tanto, ambos deberían tenerse en cuenta, independientemente de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 7 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

que existan dos actos administrativos sobre el mismo predio.”. De tal manera, se tiene que la Secretaría Distrital de Planeación convalida la coexistencia de los dos actos administrativos por los cuales se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023.

Que conforme con lo anterior, esta Unidad emitió pronunciamiento denominado *“INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”*, en el que se encuentra el soporte del ejercicio realizado y se sustenta la respectiva liquidación, el cual se presenta a continuación, y hace parte integral del presente acto administrativo:

*“(…) INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
“LA PAMPA”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE KENNEDY*

DECRETO DISTRITAL n° 205 DEL 31 DE MAYO DE 2023

(…)

Con el presente estudio técnico, se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación SDP, mediante oficio 2-2024-70221 del 5 de diciembre de 2024, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, mediante radicado 2024ER30035 del 5 de diciembre de 2024 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n° 2024-1251634 del 10 de diciembre de 2024.

Una vez revisada la documentación y soportes enviados por la SDP, dentro del desarrollo del ejercicio de cálculo del efecto plusvalía, se solicitó información adicional técnica con el oficio UAECD 2025EE4051 del 06 de febrero de 2025 recibido en SDP con el oficio 1-2025-06361 del 7 de febrero de 2025, el cual fue contestado con los oficios SDP 2-2025-11681 del 04 de marzo de 2025 y UAECD 2025ER3947 del 05 de marzo de 2025 y SDP 2-2025-16670 del 25 de marzo de 2025 y UAECD 2025ER5454 del 26 de marzo de 2025.

Es importante mencionar que, las fechas para las cuales se realizan los ejercicios residuales, en los cuales se determina el valor del suelo, son: Para el escenario antes de la acción urbanística, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, es la del día inmediatamente anterior a la publicación de la adopción del instrumento; es decir, 30 de mayo de 2023 y para el escenario con la acción urbanística, es la de la vigencia de la misma (Decreto Distrital N° 205 del 31 de mayo de 2023,

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 8 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Desarrollo ‘La Pampa’ ubicado en la Localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 452 de 2008, y se dictan otras disposiciones.”), expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LÍMITE
Nor - Occidente	Av. Ciudad de Cali.
Nor - Oriente	Urbanización Santa Catalina I y II Sector.
Sur - Oriente	Urbanización Ciudad Urbisa.
Sur - Occidente	Desarrollo Lagos de Castilla, Humedal de Techo y, Urbanización Bosconia.

Fuente: Decreto Distrital 205 de 2008 – Plano 1 de 1, Propuesta Urbana, Escala 1: 1.000

El plan parcial “la Pampa” está conformado por (9) predios y se encuentran ubicados en los sectores catastrales 006514 Vergel Occidental y 006529 Vergel Oriental. Ubicados en la Localidad de Kennedy y se relacionan a continuación:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	MATRICULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL
1	CL 11B 80B 75	50C-01460754	0065140302
1A	CL 11B 80B 66	50C-01522342	0065140305
2A	CL 11B 80B 66		0065140305
2	CL 11B 80B 65	50C-01656581	0065140305
3	CL 11B 81C 11	50C-01248576	0065140402
4	CL 11B 81A 09	50C-01439146	0065140403
5	AK 86 11 52	50C-01253024	0065292409
6	AK 95 11 02 IN 1	50C-01241340	0065292410
7	AV CIUDAD DE CALI 11 22	50S-40038202	0065292408

Fuente: Decreto Distrital 452 de 2008 artículo 2º

El plan parcial se localiza dentro de una zona, al occidente de la ciudad, donde se vienen desarrollando proyectos de vivienda multifamiliar en sectores con entornos industriales.

Como equipamientos urbanos en el sector se encuentran: Universidad Uniagustiniana, Colegio Distrital Gustavo Rojas Pinilla, Centro Comercial Tintal Plaza, Centro Comercial Hayuelos y Frigorífico San Martín, por citar los más conocidos, rodeados de la malla vial arterial (AK 86 Avenida Ciudad de Cali, AC 12

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 9 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Avenida Alsacia), y vías locales pavimentadas; la zona cuenta con redes de servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas domiciliario.

REGLAMENTACION VIGENTE PARA EFECTUAR EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos establecidos en las siguientes disposiciones:

- Ley N° 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional N° 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003
- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Nacional n°. 1077 del 26 de mayo 2015
- Acuerdo Distrital N° 682 del 5 de julio de 2017
- Decreto Distrital N° 790 del 28 de diciembre del 2017
- Decreto Distrital N° 803 del 20 de diciembre de 2018

CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA		CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA	
Normatividad	DECRETO DISTRITAL N° 452 DE 2008 DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 DECRETO DISTRITAL N° 436 DE 2006		DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 DECRETO DISTRITAL N° 436 DE 2006 DECRETO DISTRITAL N° 205 DE 2023	
Clase de suelo	Suelo Urbano		Suelo Urbano	
Área de actividad	Área Urbana Integral Zona Residencial Industrial Zona Industrial		Área Urbana Integral Zona Residencial Industrial Zona Industrial	
Tratamiento	Desarrollo		Desarrollo	
	Uso	Índice de Construcción	Uso	Índice de Construcción
UG 2- MZ 1	Vivienda VIS	0.80	Vivienda VIS	0.80
UG 3 – MZ 2	Vivienda VIS	0.80	Vivienda Tipo 4	1.75
UG 3 – MZ 3 L1	Servicios	0.50	Comercio vecinal	0.13
UG 3 – MZ 3 L2			Vivienda Tipo 4	1.75

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 10 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA		CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA	
	Servicios	0.53	Servicios	0.53
UG 4 – MZ 4				
Demanda de estacionamientos	Zona D <u>Residencial VIS Privados</u> : 1 x 8 viv ; Visitantes 1 x 18 viv. <u>Servicios logísticos Privados</u> : 1 x 25 m ² Visitantes 1 x 150 m ²		Zona D <u>Residencial VIS Privados</u> : 1 x 8 viv; Visitantes 1 x 18 viv. <u>Residencial No VIS Privados</u> : 1 x 2 viv; Visitantes 1 x 10 viv. <u>Comercio Vecinal A Privados</u> : 1 x 250m ² ; Visitantes 1 x 60 m ² . <u>Servicios logísticos Privados</u> 1 x 25m ² / Visitantes 1 x 150 m ²	

Fuente: Decreto Distrital n° 452 de 2008, Decreto Distrital n° 205 de 2023 y Estudio técnico comparativo de norma

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital n° 205 del 31 de mayo de 2023, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo La Pampa” son:

“Artículo 24º. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, y compilados por el Decreto Distrital 790 de 2017, como consecuencia de la adopción de la presente modificación, Si se configura hecho generador de plusvalía para las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4 del Plan Parcial, por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad.”

Lo indicado anteriormente, debido a que el área construida propuesta con la modificación es mayor en comparación con el área construida que resulta de aplicar las disposiciones del Decreto Distrital 452 de 2008 'Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Pampa", ubicado en la localidad de Kennedy', tal y como lo señala el 'ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA' de fecha 16 de diciembre de 2022 elaborado por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación.

Adicionalmente, de acuerdo con lo señalado en el referenciado "ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA ", con el ajuste del Plan Parcial de Desarrollo 'La Pampa' NO se configura hecho generador de participación en plusvalía como

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 11 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en las Unidades de Gestión urbanística 2, 3 y 4.”

De conformidad con lo anterior, el presente cálculo de efecto plusvalía se realizará para las unidades de gestión UG 2, UG 3 y UG 4.

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO DISTRITAL 452 DE 2008

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, se identificaron las siguientes zonas homogéneas físicas (ZHF) para las unidades de gestión 2, 3 y 4, ajustadas a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004, al Decreto Distrital n° 429 de 2004 reglamentario de la UPZ 46 Castilla y al Decreto Distrital 452 de 2008.

UG 2 (MZ 1 LT2) Y UG 3 (MZ 2)

CÓDIGO: 6-61-11-1-51-531-B
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Urbana Integral Residencial (61)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, local (531)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Residencial (1)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Residencial Tipo 3 (3)

UG 3 (MZ 3) Y UG 4 (MZ 3)

CÓDIGO: 6-71-11-1-51-534-24
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial principal (534)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercio y Servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Comercio Tipo Metropolitano (4)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 12 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAEC.D.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO DISTRITAL 205 DE 2023

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, se identificaron las siguientes zonas homogéneas físicas (ZHF) para las unidades de gestión 2, 3 y 4, ajustadas a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004, al Decreto Distrital n° 429 de 2004 reglamentario de la UPZ 46 Castilla y al Decreto Distrital 205 de 2023.

UG 2 (MZ 1 LT2)

CÓDIGO: **6-61-11-1-51-531-B**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Urbana Integral Residencial (61)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, local (531)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Residencial (1)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Residencial Tipo 3 (3)

UG 3 (MZ 2

CÓDIGO: **6-61-11-1-51-531-21**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Urbana Integral Residencial (61)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, local (531)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercio y servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Vecinal (1)

UG 3 (MZ 3 LT 1)

CÓDIGO: **6-71-11-1-51-534-21**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 13 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial principal (534)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercio y Servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Vecinal (1)

UG 3 (MZ 3 LT 2)

CÓDIGO: **6-71-11-1-51-531-21**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, buen estado, local (531)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercio y Servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Comercio vecinal (1)

UG 4 (MZ 4)

CÓDIGO: **6-71-11-1-51-534-24**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial principal (534)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercio y Servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Comercio Tipo Metropolitano (4)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAEC

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes y con la acción urbanística, se utilizó el método valuatorio RESIDUAL; definido y reglamentado en la Resolución n° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; la cual, también lo establece como uno de los métodos que proceden cuando el hecho generador de plusvalía es por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad, como es el caso del instrumento objeto del presente cálculo.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 14 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario antes de la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 452 de 2008, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos para las unidades de gestión 2, 3 y 4, según lo expresado en el título **“HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA”**.

Para determinar el valor de terreno para este escenario normativo, se parte del área bruta del Plan Parcial de Desarrollo de 89.099,91 m² establecida en el artículo 4 del Decreto Distrital n° 452 de 2008; a la cual, se le ha descontado el área del predio 2A con 6.112.09 m² que se encuentra localizada en la zona de reserva prevista para la Avenida Agoberto Mejía que hace parte de la malla vial arterial y el área de la Unidad de gestión 1 (27.038,25 m²); debido, a que se desarrolló en el marco del Decreto Distrital 452 de 2008, gestionando licencia de urbanismo y construcción.

Tal como se expresó anteriormente, para el cálculo del efecto plusvalía, sólo se tendrán en cuenta las tres restantes unidades de gestión (2,3 y 4), obteniendo un **área bruta de reparto** de 55.949,57 m², cuya distribución se relaciona de la siguiente manera:

UNIDAD DE GESTIÓN	USO	AREA m ²
UNIDAD 2	VIVIENDA VIS	6.746,27
UNIDAD 3	VIVIENDA VIS	36.097,00
	SERVICIOS EMPRESARIALES Y DE LOGISTICA	
UNIDAD 4	SERVICIOS EMPRESARIALES Y DE LOGISTICA	13.106,30

Fuente: Decreto Distrital n° 452 de 2008, Art 4.

Los índices de ocupación y de construcción autorizados para las unidades de gestión son las siguientes:

VARIABLE	AUTORIZACION
Índices de Ocupación (I.O) sobre área neta urbanizable aplicables a todas las unidades de gestión.	0.45 Dotacional 0.45 Servicios 0.33 Vivienda en tres pisos como máximo 0.28 Vivienda por el sistema de agrupación
Índices de Construcción (I.C) sobre área neta urbanizable aplicables a las UG 1, 2 y 3	1.75 Dotacional 0.50 servicios 0.80 Vivienda VIS
Índice de Construcción (I.C) sobre área neta urbanizable aplicable a la UG 4	0.53 Servicios

Fuente: Decreto Distrital n° 452 de 2008, Art 18

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 15 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Los usos a desarrollar, las áreas útiles, netas urbanizables y construidas por unidad de gestión son las siguientes:

MANZANA	USO	Area Util	Area Neta Urbanizable	Indice de Construcción	Area Construida
M 1 -L1 (UG-1)	Dotacional Público	20.474,83	31.118,91	1,75	54.458,09
M 1 -L2 (UG-2)	Vivienda VIS	4.249,43	6.458,55	0,80	5.166,81
M2 (UG-3)	Vivienda VIS	8.325,47	12.653,56	0,80	10.122,82
M3 (UG-3)	Servicios	13.756,93	20.908,63	0,50	10.454,28
M3 (UG-4)	Servicios	7.300,09	11.095,13	0,53	5.923,15
TOTAL		54.106,75	82.234,78		86.125,16

Fuente: Decreto Distrital n° 452 de 2008, Art 19

A continuación, se presenta el ejercicio residual efectuado para cada unidad de gestión.

UNIDAD DE GESTIÓN 2 (Vivienda VIS)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de cinco (5) pisos de altura sin sótano para el uso de vivienda VIS, obteniendo un área construida en el uso de 5.740,90 m² a la cual se le descuentan puntos fijos (corresponden a cajas de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y adicionalmente hall de circulación común de cada piso) de 574,09 m². Al área resultante de 5.166,81 m² le descontamos circulaciones adicionales de 258,34 m² para obtener, finalmente, un área vendible de 4.908,47 m².

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 327 de 2004 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes unidades). Como el Plan Parcial la Pampa autoriza 276 unidades de vivienda VIS para las unidades de gestión 2 y 3, se calcula el equipamiento en la UG 2 (93 Unidades), dando como resultado un área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 558 m² distribuidos de la siguiente forma, a saber: Para zonas verdes un área de 446 m² (localizada en primer piso) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 111,60 m².

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde al requerimiento establecido en el plano No. 29 del plan de ordenamiento territorial denominado “Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos”; de acuerdo con el plano corresponde a la zona D (demanda baja) y al artículo 11 del Decreto 452 de 2008, en total se plantean 16 para automóviles, discriminados así: 11 privados, 5 visitantes y 1 para zonas azules, adicionalmente, se plantean 8 para bicicletas.

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre ANU):

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 16 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Índice de ocupación: 0,18
Índice de construcción: 0,80 (Alcanzando una altura de 5 pisos)

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos se toma el valor de vivienda VIS tope, para proyectos en tratamiento de desarrollo de 150 SMMLV, lo cual al dividirlo por el área de cada unidad (52,78), nos da como resultado un valor unitario de \$ 3.296.750 / m².

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Edificio de vivienda de 5 pisos en altura sin sótano con un valor de costo directo de \$1.445.535,71 m²). (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso residencial VIS planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 12% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

UNIDAD DE GESTIÓN 3 (Vivienda VIS)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de cinco (5) pisos de altura sin sótano para el uso de vivienda VIS, obteniendo un área construida en el uso de 11.247,58 m² a la cual se le descuentan puntos fijos (corresponden a cajas de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y adicionalmente hall de circulación común de cada piso) de 1.124,76 m². Al área resultante de 10.122,82 m² le descontamos circulaciones adicionales, para obtener, finalmente, un área vendible de 9.616,68 m².

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 327 de 2004 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes unidades). Se calcula el equipamiento en la UG 3 (183 Unidades), dando como resultado un área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 1.096 m² distribuidos de la siguiente forma, a saber: Para zonas verdes un área de 877 m² (localizados en primer piso) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 219 m².

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 17 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde al requerimiento establecido en el plano No. 29 del plan de ordenamiento territorial denominado “Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos”; de acuerdo con el plano corresponde a la zona D (demanda baja) y al artículo 11 del Decreto 452 de 2008, en total se plantean 32 para automóviles, discriminados así: 22 privados, 10 visitantes y 1 para zonas azules, adicionalmente se plantean 16 para bicicletas.

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre ANU):

Índice de ocupación: 0,18

Índice de construcción: 0,8 (Alcanzando una altura de 5 pisos)

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos se toma el valor de vivienda VIS tope, para proyectos en tratamiento de desarrollo de 150 SMMLV, que al dividirlo por el área de 52.55m² por unidad nos da como resultado un unitario de \$ 3.311.121,94.

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Edificio de vivienda de 5 pisos en altura sin sótano con un valor de costo directo de \$1.445.535,71 m²). (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso residencial VIS planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 12% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

UNIDAD DE GESTIÓN 3 (Servicios Empresariales de Logística)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantean edificaciones para el uso empresarial de logística, con áreas para oficina, obteniendo un área construida en el uso de 10.454,28 m². El equipamiento privado construido de 174,24 m² se construirá aparte, por lo que el área vendible de 10.454,28 m² se mantiene.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 18 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Se desarrolla un Parque Industrial en uso principal, con un total de 15 Bodegas de 696.95 m² en promedio, 243 estacionamientos (209 Privados, 34 visitantes), 8 estacionamientos azules, 121 de bicicletas y 4 de cargue-descargue.

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre ANU):

Índice de ocupación: 0,39

Índice de construcción: 0,50 (Máximo alcanzado)

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Industria en P.H.) se realizó una investigación del mercado que se describe a continuación:

Para las Bodegas Industriales, de escala urbana, se realizó el estudio bajo tres parámetros, a saber:

- 1. Identificar Parques Industriales vigentes que sean comparables al construido para el escenario Antes de la Acción Urbanística.*
- 2. Determinación del valor integral de venta, incluido el servicio de oficinas internas dentro de la misma construcción; porque, se debe aplicar dicho valor sobre todo el área vendible encontrada, y,*
- 3. Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC n° 620 de 2008.*

Una vez realizada la investigación del mercado inmobiliario y su análisis estadístico; el valor adoptado, corresponde al valor aproximado al mil más cercano al obtenido como límite superior; debido a que, el estudio se realizó con proyectos usados ya que NO se encontraron proyectos nuevos dentro de la ciudad; pues, los proyectos de Parques Industriales nuevos se han ido trasladando a la Sabana de Bogotá.

Como resultado de este estudio de mercado, el valor adoptado es de \$4.461000 m², el cual corresponde al límite superior por tratarse de ofertas de bodegas usadas y será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 19 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Estudio de mercado Bodegas					
Nombre Proyecto	Dirección	Valor Bodega	Valor m2	Área	Fuente
Parque Industrial San Cayetano	Fontibon	\$ 2.000.000.000	3.984.064	502,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial Puerta del Sol	Engativa	\$ 2.700.000.000	4.376.013	617,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial de Engativa	Engativa	\$ 4.350.000.000	4.358.717	998,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
		1 Promedio	4.239.598		
		Desviación	221.468		
		C.V.	5,22%	3.984.064	3
		2 LimSuperior	4.461.066	4.376.013	4
		3 LimInferior	4.018.130	4.358.717	5
		adoptado	4.461.000		

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Bodega con área de oficina, en propiedad horizontal, con un valor de costo directo de \$1.719.642,86 m²). (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 14% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

UNIDAD DE GESTIÓN 4 (Servicios Empresariales de Logística)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantean edificaciones para el uso empresarial de logística, con áreas para oficina, obteniendo un área construida en el uso de 5.923,15 m². El equipamiento comunal exigido de 493.60 m² del cual se destina para equipamientos Comunal privado construido de 98.72 m² se construirá aparte, y en zona verde de 394.88 m² por lo que el área vendible de 5.923.15 m² se mantiene.

Se desarrolla un Parque Industrial en uso principal, con un total de 8 Bodegas Industriales de 740.39 m² en promedio, 137 estacionamientos (118 Privados, 19 visitantes), 4 estacionamientos azules, 68 de bicicletas y 2 de carga-descarga.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 20 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre ANU):

Índice de ocupación: 0,37

Índice de construcción: 0,53 (Máximo alcanzado)

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Industria en P.H.) se realizó una investigación del mercado que se describe a continuación:

Para las Bodegas Industriales, de escala urbana, se realizó el estudio bajo tres parámetros, a saber:

- 1 Identificar Parques Industriales vigentes que sean comparables al construido para el escenario Antes de la Acción Urbanística.*
- 2 Determinación del valor integral de venta, incluido el servicio de oficinas internas dentro de la misma construcción; porque, se debe aplicar dicho valor sobre todo el área vendible encontrada, y,*
- 3 Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC n° 620 de 2008.*

Una vez realizada la investigación del mercado inmobiliario y su análisis estadístico; el valor adoptado, corresponde al valor aproximado al mil más cercano al obtenido como límite superior; debido a que, el estudio se realizó con proyectos usados ya que NO se encontraron proyectos nuevos dentro de la ciudad; pues, los proyectos de Parques Industriales nuevos se han ido trasladando a la Sabana de Bogotá.

Como resultado de este estudio de mercado, el valor adoptado es de \$4.461000 m², el cual corresponde al límite superior por tratarse de ofertas de bodegas usadas y será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Estudio de mercado Bodegas					
Nombre Proyecto	Dirección	Valor Bodega	Valor m2	Área	Fuente
Parque Industrial San Cayetano	Fontibón	\$ 2.000.000.000	3.984.064	502,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial Puerta del Sol	Engativa	\$ 2.700.000.000	4.376.013	617,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial de Engativa	Engativa	\$ 4.350.000.000	4.358.717	998,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
		1 Promedio	4.239.598		
		Desviación	221.468		
		C.V.	5,22%	3.984.064	3
		2 LimSuperior	4.461.066	4.376.013	4
		3 LimInferior	4.018.130	4.358.717	5
		adoptado	4.461.000		

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 21 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Bodega con área de oficina, en propiedad horizontal, con un valor de costo directo de \$1.719.642,86 m²). (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 14% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Habiendo desarrollado las unidades de gestión 2, 3 y 4, se suman los valores totales de cada ejercicio y se le descuentan las cargas urbanísticas, las cuales, para este escenario, corresponden a la sumatoria de cargas locales (controles ambientales, malla vial local e intermedia, cesión para parques, cesión para equipamiento comunal y redes de servicios públicos), a este valor se le adiciona los costos indirectos correspondientes a formulación del plan e inventoría.

Estos valores se indexan mediante los indicadores ICCV e ICOCIV, dando como resultado un valor total de \$6.156.312.996,38.

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área de terreno bruta de reparto (de las Unidades de gestión 2, 3 y 4) de \$281.000 por m², aproximado al mil más cercano.

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

*Para realizar el ejercicio residual en el escenario con la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 205 de 2023, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos, para las unidades de gestión 2, 3 y 4, según lo expresado en el título **“HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA”**.*

Para determinar el valor de terreno para este escenario normativo, se parte del área bruta del Plan Parcial de Desarrollo de 91.650,68 m² establecida en el artículo 4 del Decreto Distrital n° 205 de 2023; a la cual, se le ha descontado el área del predio 2A con 6.112.21 m² que se encuentra localizada en la zona de reserva prevista para la Avenida Agoberto Mejía que hace parte de la malla vial arterial, el área de la Unidad de gestión 1

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 22 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

(27.038,97 m²); debido, a que se desarrolló en el marco del Decreto Distrital 452 de 2008, gestionando licencia de urbanismo y construcción y el área de la ronda hídrica Humedal de Techo (402,89m²).

Tal como se expresó anteriormente, para el cálculo del efecto plusvalía, sólo se tendrán en cuenta las tres restantes unidades de gestión (2, 3 y 4), obteniendo un **área objeto de reparto** de 58.096,61 m², cuya distribución se relaciona de la siguiente manera:

UNIDAD DE GESTION	USO	AREA m ²
UNIDAD 2	VIVIENDA VIS	6.746,40
UNIDAD 3	VIVIENDA TIPO 4 Y COMERCIO VECINAL	38.243,77
UNIDAD 4	SERVICIOS EMPRESARIALES Y DE LOGISTICA	13.106,44

CUADRO DE ÁREAS ÚTILES			
UNIDAD DE GESTIÓN	IDENTIFICACIÓN	USO	ÁREA (M2)
(UG-1)	Manzana 1 (MZ-1 Lote 1)	Dotacional	20.474,46
(UG-2)	Manzana 1 (MZ-1 Lote 2)	Residencial	4.249,48
(UG-3)	Manzana 2 (MZ-2)	Residencial	7.186,20
(UG-3)	Manzana 3 (MZ-3 Lote 1)	Comercio y Servicios	2.085,70
(UG-3)	Manzana 3 (MZ-3 Lote 2)	Residencial	9.895,20
(UG-4)	Manzana 4 (MZ- 4)	Servicios	7.300,81

Fuente: Art 8 Decreto Distrital n° 205 de 2023

USOS

PRINCIPAL : Vivienda (VIS), Vivienda Tipo 4 y Servicios.

COMPLEMENTARIOS : Comercio de escala Vecinal y Servicios de escala Vecinal.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025 Página 23 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Fuente: Art 9 Decreto Distrital n° 205 de 2023.

EDIFICABILIDAD

Las áreas totales de construcción por índice y usos autorizados se describen a continuación:

ITEM	Unidad de Gestión 1	Unidad de Gestión 2	Unidad de Gestión 3	Unidad de Gestión 4
Área Bruta	27.038,97	6.746,40	38.646,66	13.106,44
Área Neta	27.038,97	6.746,40	36.312,99	12.799,16
Área Útil	20.474,46	4.249,48	19.167,10	7.300,81

Nota: Conforme a lo señalado en el parágrafo 5 del artículo 12, no se incluye el área del predio identificado como “PROPIETARIO 2A” (6.112,21 m2) por ser considerado como suelo no objeto de reparto en el Cuadro General de Áreas.

Fuente: Artículo 10 Decreto Distrital N° 205 de 2023

UG	MZ	Area Util	PRODUCTO	A.N.U. por uso	I.C. FINAL	A.C. TOTAL	Total
2	1 Lote 2	4.249,48	Residencial VIS	6.458,55	0,80	5.166,84	5.166,84
3	2	19.167,10	Residencial Tipo 4	13.614,60	1,75	23.825,55	57.132,68
3	3 Lote 1		Comercio Vecinal	3.951,46	0,13	500,00	
3	3 Lote 2		Residencial Tipo 4	18.746,93	1,75	32.807,13	
4	4	7.300,81	Servicios	11.095,13	0,53	5.923,15	5.923,15

Fuente: Artículo 19 del Decreto Distrital N° 205 de 2023

Con base en el esquema de distribución descrito en la imagen superior, a continuación, se presenta el ejercicio residual efectuado para cada unidad de gestión.

UNIDAD DE GESTIÓN 2 (Vivienda VIS)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de cinco (5) pisos de altura sin sótano para el uso de vivienda VIS, obteniendo un área construida en el uso de 5.740,93 m² a la cual se le descuentan puntos fijos (corresponden a cajas de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y adicionalmente hall de circulación común de cada piso) de 574,09 m². Al área resultante de 5.166,84 m² le descontamos circulaciones adicionales de 258.34 m² para obtener, finalmente, un área vendible de 4.908,50 m².

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 24 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 327 de 2004 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes unidades). El Plan Parcial autoriza 79 unidades de vivienda VIS para la unidad de gestión 2, se calcula, dando como resultado un área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 474 m² distribuidos de la siguiente forma, a saber: Para zonas verdes un área de 379,20 m² (localizado en primer piso) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 94,80m².

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde al requerimiento establecido en el plano No. 29 del plan de ordenamiento territorial denominado “Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos”; de acuerdo con el plano corresponde a la zona D (demanda baja) y al anexo 4 del decreto 327 de 2004, en total se plantean 13 para automóviles, discriminados así: 9 privados, 4 visitantes, 1 para zonas azules, adicionalmente se plantean 6 para bicicletas.

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre ANU):

Índice de ocupación: 0,18

Índice de construcción: 0,8 (Alcanzando una la altura de 5 pisos)

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos se toma el valor de vivienda VIS tope, para proyectos en tratamiento de desarrollo de 150 SMMLV, lo cual al dividirlo por el área de cada unidad (62,13), nos da como resultado un valor unitario de \$ 2.800.449,34 / m².

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Edificio de vivienda de 5 pisos en altura sin sótano con un valor de costo directo de \$1.445.535,71 m²). (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso residencial VIS planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 12% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

UNIDAD DE GESTIÓN 3 (Vivienda Tipo 4 y Comercio Vecinal)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 25 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Para esta área se desarrolla el uso permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea 2 manzanas con edificaciones de ocho (8) pisos de altura sin sótano para el uso de vivienda tipo 4 con comercio vecinal en primer piso y una manzana de comercio vecinal, obteniendo un área construida en el uso de 63.425,20 m² (26.472,83 m² residencial tipo4 MZ 2, 36.452,36 m² residencial tipo 4 MZ 3 LT 2 y 500 m² MZ 3 LT1). Al residencial se le descuentan puntos fijos (corresponden a cajas de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y adicionalmente hall de circulación común de cada piso) de 6.292,52 m². Al área resultante de 57.132,68 m² le descontamos circulaciones adicionales y se obtiene un área vendible de 54.851,04 m² (52.851,04 m² en vivienda tipo 4 y 1.500 m² en comercio vecinal (distribuidos así: 500 m² en la Manzana 2, 500 m² en el Lote 1 de la Manzana 3 y 500 m² en el Lote 2 de la Manzana 3).

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 327 de 2004 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes unidades y para proyectos No VIS 15 metros cada 80 construidos). Se calcula el equipamiento en la UG 3 (773 Unidades), dando como resultado un área total requerida para el equipamiento comunal privado de 9.909,57 m² distribuidos de la siguiente forma, a saber: Para zonas verdes un área de 7.927,66 m² (localizados en primer piso y en terrazas de los edificios multifamiliares) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 1.981,91 m².

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde al requerimiento establecido en el plano No. 29 del plan de ordenamiento territorial denominado “Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos”; de acuerdo con el plano corresponde a la zona D (demanda baja) y al anexo 4 del decreto 327 de 2004, en total se plantean 178 para automóviles en uso residencial, discriminados así: 128 privados, 50 visitantes. Para el uso comercial se plantean 3 privados, 21 visitantes. Adicionalmente se requieren 6 para zonas azules y 102 para bicicletas

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre ANU):

Índice de ocupación: 0,23

Índice de construcción: 1.75 (Alcanzando una la altura de 8 pisos)

Como resultado del estudio de mercado inmobiliario, el valor adoptado para vivienda multifamiliar es de \$5.396.000 m², el cual es el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 26 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

	Integral	Oferta	Nombre Proyecto
57,00	5.453.819	115A	Ciprés de Castilla
54,00	5.817.073	115B	Ciprés de Castilla
70,00	5.461.628	118	Aralia de Castilla
61,15	5.072.529	131	Aragón de Castilla
63,82	5.176.255	132	Peñon de Alicante
61,19	Promedio		5.396.261
6,20	Desviación		290.634
10,13%	C.V.		5,39%
	Superior		5.686.895
	Inferior		5.105.627
	Adoptado		5.396.000

El valor de los sitios de estacionamiento vehicular privados del uso residencial se calcula de manera independiente; debido, a que no existe una relación 1: 1 con las unidades residenciales tipo 4, el cual se adopta el establecido por la UAECD para sus proceso de Censo Inmobiliario (\$13.300.000 cada uno).

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios de comercio se aplica el índice obtenido de la relación entre el valor m² de comercio en primer piso y el valor m² de las unidades residenciales en el mismo proyectos inmobiliario ubicado en el sector; el cual, resulta para este proyecto, un valor unitario de \$12.950.000 (ver anexos estudio de mercado).

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Edificio de vivienda en altura sin sótano con un valor de costo directo de \$2.014.286 / m²) y para la manzana comercial de \$2.092.857 / m². (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso residencial Tipo 4 planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 14% sobre las ventas estimadas y de 18% para el uso comercial. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

UNIDAD DE GESTIÓN 4 (Servicios Empresariales de Logística)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantean edificaciones para el uso empresarial de logística, con áreas para oficina, obteniendo un área construida en el uso de 5.923,15 m². El equipamiento comunal exigido de 493.60

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 27 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

m² del cual se destina para equipamientos Comunal privado construido de 98.72 m² se construirá aparte, y en zona verde de 394.88 m² por lo que el área vendible de 5.923.15 m² se mantiene.

Se desarrolla un Parque Industrial en uso principal, con un total de 8 Bodegas Industriales de 740.39 m² en promedio, 137 estacionamientos (118 Privados, 19 visitantes), 4 estacionamientos azules, 68 de bicicletas y 2 de carga-descarga.

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre ANU):

Índice de ocupación: 0,37

Índice de construcción: 0,53 (Máximo alcanzado)

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Industria en P.H.) se realizó una investigación del mercado que se describe a continuación:

Para las Bodegas Industriales, de escala urbana, se realizó el estudio bajo tres parámetros, a saber:

- 1 Identificar Parques Industriales vigentes que sean comparables al construido para el escenario Antes de la Acción Urbanística.*
- 2 Determinación del valor integral de venta, incluido el servicio de oficinas internas dentro de la misma construcción; porque, se debe aplicar dicho valor sobre todo el área vendible encontrada, y,*
- 3 Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC n° 620 de 2008.*

Una vez realizada la investigación del mercado inmobiliario y su análisis estadístico; el valor adoptado, corresponde al valor aproximado al mil más cercano al obtenido como límite superior; debido a que el estudio se realizó con proyectos usados ya que NO se encontraron proyectos nuevos dentro de la ciudad; pues, los proyectos de Parques Industriales nuevos se han ido trasladando a la Sabana de Bogotá.

Como resultado de este estudio de mercado, el valor adoptado es de \$4.461000 m², el cual corresponde al límite superior por tratarse de ofertas de bodegas usadas y será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 28 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

Estudio de mercado Bodegas					
Nombre Proyecto	Dirección	Valor Bodega	Valor m2	Área	Fuente
Parque Industrial San Cayetano	Fontibon	\$ 2.000.000.000	3.984.064	502,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial Puerta del Sol	Engativa	\$ 2.700.000.000	4.376.013	617,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial de Engativa	Engativa	\$ 4.350.000.000	4.358.717	998,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
		1 Promedio	4.239.598		
		Desviación	221.468		
		C.V.	5,22%	3.984.064	3
		2 LimSuperior	4.461.066	4.376.013	4
		3 LimInferior	4.018.130	4.358.717	5
		adoptado	4.461.000		

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Bodega con área de oficina, en propiedad horizontal, con un valor de costo directo de \$1.719.642,86 m²). (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 14% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Habiendo desarrollado las unidades de gestión 2, 3 y 4, se suman los valores totales de cada ejercicio y se le descuentan las cargas urbanísticas que suman un valor total de **\$36.224.835.796,65**; las cuales, se encuentran distribuidas así:

CARGAS LOCALES

El Decreto Distrital 205 de 2023, estableció las siguientes cargas locales para las UG: 2, 3 y 4:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 29 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

DECRETO DISTRITAL 205 DE 2023			
Cargas locales	Area	Valor	Subtotal
Control ambiental	890,53	26000	\$ 23.153.780
Malla Vial Intermedia	5965,11	351000	\$ 2.093.753.610
Malla Vial Local	905,91	336000	\$ 304.385.760
Cesion total para parques publicos	12574,95	145000	\$ 1.823.367.750
Cesion equipamiento comunal	4804,65	26000	\$ 124.920.900
Redes de servicios públicos	6.871	119500	\$ 821.086.890
Subtotal	25.141		\$ 5.190.668.690

Al valor del subtotal anteriormente calculado se le ha adicionado los costos indirectos, proporcionales a las UG 2, 3 y 4, por formulación del plan parcial e interventoría de obras y diseños; obteniendo un valor de **\$5.404.669.662**.

Los valores unitarios son tomados del DTS e indexados con el ICCV (1,044878048780490) hasta diciembre de 2020 y con el ICOCIV (1,25670) desde enero de 2021, alcanzando un total de **\$7.096.862.242,42**.

CARGAS GENERALES

Las cargas generales están conformadas por:

1. Tratamiento y adecuación de la ZMPA del Humedal de Techo:

DECRETO DISTRITAL 205 DE 2023			
Cargas Generales	Area	Valor	Subtotal
Zmpa Humedal de Techo	858,41	26000	\$ 22.318.660
Subtotal	858,41		\$ 22.318.660

El valor unitario es tomado del DTS e indexado con el ICCV (1,044878048780490) hasta diciembre de 2020 y con el ICOCIV (1,25670) desde enero de 2021, alcanzando un total de **\$29.306.593,25**.

2. Pago compensatorio de área de suelo faltante para carga general:

Para el cálculo de este ítem, se toma el área de suelo faltante para cargas generales estipulada en el artículo 20 del Decreto Distrital 205 de 2023, que adiciona el artículo 23.1. al Decreto Distrital 452 de 2008; la cual, corresponde a **7.153,54 m²**. Esta área se compensa de acuerdo con lo descrito en el artículo 21 del Decreto Distrital 205 de 2023, que adiciona el artículo 23.2. al Decreto Distrital 452 de 2008, especialmente, lo establecido en el numeral 23.2.2 (cumplimiento de la obligación mediante el pago de dinero destinado al fondo

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 30 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

cuenta del IDU para pago compensatorio), donde estipula un valor unitario de **\$485.811** de diciembre de 2021, el cual se indexa por IPC (1,191993537384440), resultando un valor total de **\$4.142.497.498,44**.

PAGO COMPENSATORIO OBLIGACIÓN PARA DESTINAR SUELO PARA VIS O VIP:

Finalmente, se calcula el cumplimiento de la obligación de suelo para VIS o VIP, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 22 del Decreto Distrital 205 de 2023, que modifica el artículo 25 del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual determina un 22,34 % de área útil para la construcción de vivienda de interés social subsidiable; la cual, asciende a 11.435,68 m².

Al verificar el área útil destinada a suelo VIS en el segundo escenario, se observa que únicamente la unidad de gestión UG2 podrá desarrollar este uso de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 del Decreto Distrital 205 de 2023. En este orden de ideas, se presentaría un déficit tal como se observa en la siguiente tabla:

Porcentaje mínimo de suelo para VIS y VIP Art 25 Dec 205 de 2023			
Area util Plan Parcial	Area destinada para el VIS	Area Util VIS UG2	Area faltante
51.191,85	11.435,68	4.249,48	7.186,20

Para la determinación del valor a compensar por el déficit de área destinada para vivienda VIS, la UAECD oficio a la SDP; la cual, dio respuesta mediante el oficio 3-2023-42854 de fecha 06 de diciembre de 2023:

Mediante la Resolución 071 de 2023 “Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá bajo la modalidad de pago compensatorio”, se establece el valor catastral promedio del metro cuadrado de suelo para el cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo para el año 2023.

Teniendo en cuenta lo anterior, el área faltante (7.186,20 m²) se multiplicó por \$3.472.790,83 (Promedio Valor Comercial de Referencia 2023/m²) establecido en la mencionada Resolución, resultando un valor a compensar de **\$24.956.169.462,55**.

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área de terreno objeto de reparto (de las Unidades de gestión 2, 3 y 4) de **\$698.000 por m²**, aproximado al mil más cercano.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025

Página 31 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para los predios ubicados en las unidades de gestión 2, 3 y 4 del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” e identificados así:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA TERRENO
1	CL 11B 80B 75	50C-01460754	0065140302	3.150,00 m ²
1ª	CL 11B 80B 66	50C-01522342	0065140305	560,27 m ²
3	CL 11B 81C 11	50C-01248576	0065140402	17.904,00 m ²
4	CL 11B 81A 09	50C-01439146	0065140403	3.036,00 m ²
5	AK 86 11 52	50C-01253024	0065292409	13.106,30 m ²
6	AK 95 11 02 IN 1	50C-01241340	0065292410	4.960,00 m ²
7	AV Ciudad de Cali 11 22	50S-40038202	0065292408	13.233,00 m ²

El área denominada 1A (citada en el cuadro del parágrafo 1 del art 2 del Decreto 452 de 2008), corresponde a la parte restante del folio 050C1522342 de 6.672.36m², al cual se le resta el predio 2A correspondiente a la reserva vial de la Avenida Agoberto Mejía.

se obtuvo el siguiente resultado:

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA						
DECRETO DISTRICTAL N° 190 DE 2004 UPZ 46 CASTILLA DECRETO DISTRICTAL N° 452 DE 2008	DECRETO DISTRICTAL N° 190 DE 2004 UPZ 46 CASTILLA DECRETO DISTRICTAL N° 205 DE 2023	EFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA DE TERRENO DE LOS PREDIOS DENTRO DEL PLAN (UG:2,3,4) (AT)	ÁREA DE TERRENO ÚTIL RESULTANTE (UG:2,3,4) (AUR)	EFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AT)	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA DE TERRENO DE LOS PREDIOS DENTRO DEL PLAN (UG: 2,3,4) (EPT / AT)	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA DE TERRENO ÚTIL RESULTANTE (UG:2,3,4) (EPT / AUR)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)						
(\$/m ²)	(\$/m ²)	(\$/m ²)	(m ²)	(m ²)	(\$)	(\$/m ²)	(\$/m ²)
\$ 281.000,00	\$ 698.000,00	\$ 417.000,00	55.949,57	30.717,39	\$ 23.330.970.690,00	\$ 417.000,00	\$ 759.536,23

APROBACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 32 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

El cálculo de efecto plusvalía determinado, de acuerdo con el hecho generador de plusvalía, definido en el instrumento objeto de este estudio, como resultado de la expedición del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, adoptado a través del Decreto Distrital n° 205 de 2023 para las unidades de gestión 2, 3 y 4, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD llevado a cabo el día 5 de junio de 2025.

Posteriormente este cálculo fue aceptado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 11 de junio de 2025, acorde con lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, con base en el siguiente comunicado:

Mediante correo electrónico del 11 de junio de 2025, por parte de la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional.”.

Que de acuerdo con lo descrito en el “INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA” LOCALIDAD DE KENNEDY”, la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado se obtuvo de la diferencia entre el valor de referencia antes de la acción urbanística y el valor de referencia con la acción urbanística, aplicable a los predios identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números, 50C-01460754, 50C-01522342, 50C-01248576, 50C-01439146, 50C-01253024, 50C-01241340 y 50S-40038202 y CHIP AAA0148EFEA, AAA0179ZLYN, AAA0148EFHY, AAA0143YLTD, AAA0148KZWF, AAA0148KZXR y AAA0148KZUZ, ubicados en el plan parcial en mención adoptado por el Decreto Distrital 452 de 2008.

Que, según el análisis técnico, el efecto plusvalía por metro cuadrado sobre área de terreno de los predios dentro del plan (UG: 2, 3, 4), corresponde a \$417.000,00 y considerando que el área total de terreno de los predios antes mencionados ubicados dentro del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” es de 55.949,57m², se tiene que el efecto plusvalía total del instrumento corresponde a \$23.330.970.690,00.

Ahora bien, el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno expresado en área resultante útil (30.717,39 m²) corresponde a \$759.536,23 por metro cuadrado.

En cumplimiento del artículo 78 de la Ley 388 de 1997, en el ejercicio valuatorio al aplicar el ejercicio residual, se descontaron las áreas de cesiones determinadas por el Decreto Distrital 205 de 2023.

Que la Subdirección de Avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante concepto 2520SAV-2024-0001018-EE del 12 de septiembre de 2024, manifestó que “Al momento de reflejar los resultados en el informe técnico valuatorio, como insumo del acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía obtenido, es

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025 **Página 33 de 36**

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

importante relacionar los valores por metro cuadrado de terreno, siempre estipulando previamente el monto total del efecto, el cual al momento de ser liquidado, aplicando la tarifa que fija la participación en plusvalía, será el monto a recaudar por el tributo. Dicho monto no puede variar independientemente de la manera de presentarlo, de acuerdo con las áreas de terreno definidas en términos urbanísticos como son área bruta, neta o útil, y que se manejan en los ejercicios residuales”. Dicho lo anterior, concluye que, “(...)”, es válido presentar la determinación del efecto total resultante, en los 3 tipos de áreas descritas anteriormente, ya que, al concretarse el momento de exigibilidad, el cobro se calculará por el valor del metro cuadrado que corresponda, controlando así el recaudo total de la obligación tributaria.”.

Que, respecto al porcentaje de la tarifa de participación en plusvalía, el Acuerdo 118 de 2003 “Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito capital”, determinó que, para Bogotá, D.C., la misma corresponde al 50% del efecto plusvalía, a partir del primero de enero de 2006.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1º. Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado como consecuencia de la adopción del Decreto Distrital 205 de 2023 “Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Desarrollo ‘La Pampa’ ubicado en la Localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 452 de 2008, y se dictan otras disposiciones”, en virtud del cual se configuró el hecho generador de plusvalía para las unidades de gestión urbanística 2, 3 y 4 del Plan Parcial, por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad para los siguientes predios de la siguiente manera:

Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área de terreno de los predios dentro del plan (UG: 2, 3, 4):

DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M ² RESPECTO DEL ÁREA DE TERRENO DE LOS PREDIOS DENTRO DEL PLAN (UG: 2, 3, 4).
CL 11B 80B 75	AAA0148EFEA	50C-01460754	\$ 417.000,00
CL 11B 80B 66	AAA0179ZLYN	50C-01522342	\$ 417.000,00
CL 11B 81C 11	AAA0148EFHY	50C-01248576	\$ 417.000,00
CL 11B 81A 09	AAA0143YLTD	50C-01439146	\$ 417.000,00
AK 86 11 52	AAA0148KZWF	50C-01253024	\$ 417.000,00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL 0465 24-octubre-2025 Página 34 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M ² RESPECTO DEL ÁREA DE TERRENO DE LOS PREDIOS DENTRO DEL PLAN (UG: 2, 3, 4).
AK 95 11 02 IN 1	AAA0148KZXR	50C-01241340	\$ 417.000,00
AV Ciudad de Cali 11 22	AAA0148KZUZ	50S-40038202	\$ 417.000,00

Si al momento de exigibilidad los predios objeto de liquidación del tributo (de acuerdo con el informe técnico), corresponden a área útil, el valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área resultante útil es el siguiente:

VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M ² RESPECTO DEL ÁREA ÚTIL (UG: 2, 3, 4).
\$ 759.536,23

Artículo 2º. Adóptese como parte integral de la presente resolución el documento denominado “INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE KENNEDY”, el cual hace parte del expediente del presente acto administrativo.

Artículo 3º. Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, compilado en el artículo 9 del Decreto Distrital 790 de 2017, al efecto plusvalía especificado en el artículo 1º de esta resolución por metro cuadrado, para efectos de la expedición del recibo de pago de la participación en plusvalía.

Artículo 4º. Para el momento de exigibilidad y pago de la participación en plusvalía, ajústense los montos del efecto plusvalía establecido en la presente resolución, así como los relativos a la participación en plusvalía de los inmuebles correspondientes, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el parágrafo 2º del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 y con el parágrafo 3º del artículo 3º del Acuerdo Distrital 682 de 2017, que modificó los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008.

Artículo 5º. Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo, a los propietarios de los predios identificados en el artículo 1º del presente acto administrativo, en las direcciones de tales inmuebles, conforme el artículo 565 del Estatuto Tributario y subsidiariamente mediante la publicación de tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º DEL **0465** 24-octubre-2025 Página 35 de 36

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 205 de 2023”

en Bogotá D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la UAECD, conforme a lo previsto en el artículo 81º de la Ley 388 de 1997 y, en cumplimiento de la Sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional.

Artículo 6º. Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8º del Decreto Distrital 803 de 2018.

Artículo 7º. Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, los Curadores Urbanos de la ciudad y a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá, para lo de su competencia.

Artículo 8º. Una vez se encuentre en firme, remítase copia del presente acto administrativo a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Centro y de la Zona Sur de Bogotá, D.C., para su inscripción en los folios de matrículas inmobiliarias números 50C-01460754, 50C-01522342, 50C-01248576, 50C-01439146, 50C-01253024, 50C-01241340 y 50S-40038202, así como en los folios de matrícula inmobiliaria que se deriven del mismo.

Dada en Bogotá D.C., a los 24-octubre-2025

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado digitalmente por
OLGA LUCÍA LÓPEZ
MORALES
Fecha: 2025.10.24 16:48:10
+05'00'

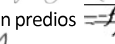


OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES
DIRECTORA

Aprobó: Yenny Carolina Rozo Gómez

Gerente de Información Catastral 

Revisó: Elba Nayibe Núñez Arciniegas
Gloria Edith Martínez Sierra
Juan Carlos Bejarano
Carlos Mario Latorre González
Claudia Alejandra Rincón Molina

Subgerente de Información Económica 
Gerente Jurídico – Aspectos Jurídicos 
Abogado Contratista/GJ – Aspectos Jurídicos 
Contratista /SIE – Aspectos técnicos y revisión predios 
Contratista / SIE – Aspectos técnicos 

Proyectó: Anthony Alexander Robayo Pulga
Camilo Ernesto Munar Vargas

Abogado Contratista/SIE - Aspectos Jurídicos 
Profesional Especializado /SIE – Aspectos técnicos 

RESOLUCIÓN N.º DEL

Página 36 de 36

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

